

HỢP ĐỒNG TẶNG CHO TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM - MỘT SỐ BẤT CẬP, VƯỚNG MẮC VÀ KIẾN NGHỊ

BẾ HOÀI ANH*

Tóm tắt: Hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là giao dịch phổ biến, mang tính chất đặc thù, gắn liền với hình thức sở hữu chung hợp nhất và chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật hôn nhân và gia đình (HN&GD) và pháp luật dân sự. Nếu áp dụng thiếu chính xác, giao dịch này dễ phát sinh tranh chấp, ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên cũng như tính ổn định của quan hệ pháp luật. Bài viết tập trung phân tích một số bất cập, vướng mắc trong quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng, để từ đó đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Từ khoá: Hợp đồng, tặng cho, tài sản chung của vợ chồng, hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng

Ngày nhận bài: 22/8/2025; Biên tập xong: 10/9/2025; Duyệt đăng: 23/9/2025

CONTRACT FOR GIFT OF SPOUSES' COMMON PROPERTY UNDER VIETNAMESE LAW - SEVERAL LIMITATIONS, CHALLENGES AND RECOMMENDATIONS

Astract: A gift contract concerning the spouses' common property constitutes a common but specific legal transaction, intrinsically linked to the regime of joint ownership and subject to both marriage and family law and civil law. The improper application regarding such contracts may result in disputes, undermining the rights of the parties and the stability of legal relations. The article analyzes current provisions' limitations and challenges on gift contract concerning the spouses' common property and provides recommendations to improve the legal framework.

Keywords: Contract; gift; spouses' common property; contract for gifts of spouses' common property

Received: Aug 22, 2025; Editing completed: Sep 10, 2025; Accepted for publication: Sep 23, 2025

Đặt vấn đề

Trong đời sống hôn nhân, vợ chồng không chỉ cùng tạo lập mà còn cùng định đoạt khối tài sản chung. Một trong những hình thức định đoạt phổ biến là việc tặng cho tài sản, đặc biệt là đối với những người thân thích. Trong số các hình thức tặng cho tài sản, hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng được xem là một trường hợp đặc thù, gắn với chế độ sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Hợp đồng tặng cho tài sản chung là thỏa thuận giữa vợ, chồng với bên thứ ba, theo đó vợ, chồng tự nguyện chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu chung của họ cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận. Trong phạm vi bài viết, tác giả chỉ bàn về một số bất cập, vướng mắc trong các quy định chung về hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng, không phân tích các nội dung như: Sửa đổi và chấm dứt hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng; hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng vô hiệu. Những quy định của pháp luật được phân tích trong bài viết được áp dụng cho mọi loại hợp đồng tặng cho tài sản

chung của vợ chồng trong trường hợp chế độ tài sản của vợ chồng là theo luật định. Nội dung bài viết không đề cập đến quy định áp dụng đối hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng có điều kiện.

1. Một số bất cập, vướng mắc trong quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng

1.1. Về đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng

Theo quy định tại Điều 457 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản nói chung là tài sản. Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng thì đối tượng của hợp đồng chính là tài sản chung của vợ chồng. Trong trường hợp chế độ tài sản của vợ chồng là theo luật định, do thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng, tài sản chỉ được tặng cho khi tất cả các chủ sở hữu chung đồng ý¹. Chính đặc trưng này

* Email: Hoaianh.hlu@gmail.com

Thạc sĩ, Giảng viên Khoa Pháp luật Dân sự, Trường Đại học Luật Hà Nội

¹ Lê Thị Giang, Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Sách chuyên

khiến cho khi trở thành đối tượng của hợp đồng tặng cho, tài sản chung của vợ chồng phải đáp ứng được các điều kiện sau:

Thứ nhất, tài sản phải thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Đây là khác biệt căn bản nhất của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng so với hợp đồng tặng cho tài sản thông thường về đối tượng của hợp đồng, nơi chủ sở hữu duy nhất có thể tự do định đoạt tài sản của mình. Việc xác định tài sản chung của vợ chồng phải dựa vào thời kỳ hôn nhân và nguồn gốc tài sản². Cụ thể, theo Điều 33 Luật HN&GD năm 2014, tài sản chung của vợ chồng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân với những nguồn gốc khác nhau, bao gồm: Tài sản do vợ, chồng tạo ra; thu nhập do lao động của vợ, chồng; hoa lợi, lợi tức từ tài sản riêng của vợ, chồng³; thu nhập hợp pháp khác của vợ, chồng⁴; tài sản mà vợ, chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung; tài sản mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung⁵; quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng; tài sản mà vợ, chồng có được trong thời kỳ hôn nhân mà không có chứng cứ chứng minh là tài sản riêng của mỗi bên.

Thứ hai, tài sản chung của vợ chồng được tặng cho phải được phép giao dịch. Các tài sản tự do lưu thông và hạn chế lưu thông đều có thể trở thành đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản⁶. Đối với những tài sản cấm lưu thông như ma túy, vũ khí quân dụng, động vật hoang dã, quý, hiếm... dù có thuộc khối tài sản chung của vợ chồng cũng không thể trở thành đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng.

Thứ ba, tài sản chung của vợ chồng được tặng cho phải không có tranh chấp về quyền sở hữu. Tranh chấp về quyền sở hữu trong

khảo, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2022, tr. 95.

² Nguyễn Thị Lan (chủ biên), *Chế độ tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2024, tr.33, 34.

³ Điều 10 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật HN&GD.

⁴ Điều 9 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật HN&GD.

⁵ Điều 46 Luật HN&GD năm 2014.

⁶ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam (Tập II)*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2022, tr.283.

trường hợp này có thể là tranh chấp giữa vợ chồng với người thứ ba hoặc tranh chấp giữa vợ và chồng với nhau. Tranh chấp giữa vợ và chồng với nhau về việc xác định tài sản chung là đặc điểm không có trong hợp đồng tặng cho tài sản thông thường khác, khi một bên cho rằng tài sản thuộc sở hữu riêng của mình và không đồng ý tặng cho.

Thứ tư, tài sản chung của vợ chồng được tặng cho không phải là tài sản bị kê biên để thi hành án hoặc để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tài sản chung có thể bị kê biên không chỉ để bảo đảm nghĩa vụ chung của vợ chồng⁷ mà còn để thực hiện nghĩa vụ riêng của một bên trong những trường hợp pháp luật quy định⁸. Khi tài sản chung đã bị kê biên, nó được coi là bảo đảm cho nghĩa vụ tài sản của vợ chồng hoặc của một bên trong phạm vi luật định. Nếu vợ chồng vẫn được quyền tặng cho, điều này sẽ làm vô hiệu hóa hiệu lực cưỡng chế của Nhà nước, gây thiệt hại cho bên có quyền lợi được bảo vệ.

Ngoài ra, đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng trong một số trường hợp đặc biệt phải đáp ứng được các điều kiện khác mà pháp luật quy định. Cụ thể, đối tượng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là nhà ở thì phải đáp ứng được các điều kiện được quy định tại Điều 160 Luật Nhà ở năm 2023, nếu là quyền sử dụng đất thì thỏa mãn quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

Có thể thấy, các quy định liên quan đến đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng đã tương đối hoàn thiện. Tuy nhiên, liên quan đến các nguồn tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, vẫn còn một số điểm hạn chế như sau:

- Với đối tượng là tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân. Tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân bao gồm tài sản hình thành từ công việc chuyên môn, nghiệp vụ, giao dịch dân sự xác lập quyền sở hữu, hoặc nhò/thuê người khác tạo ra, theo quy định pháp luật⁹. Đây là một loại tài sản chung có phạm vi quá rộng, trùng lặp với các loại tài sản khác đã liệt kê như “thu nhập do lao động” và “thu nhập từ sản xuất, kinh doanh”, nên gây chồng chéo khi phân loại và khó thống nhất khi áp dụng.

⁷ Điều 37 Luật HN&GD năm 2014.

⁸ Điều 43 Luật HN&GD năm 2014.

⁹ Nguyễn Văn Cừ (2005), *Chế độ tài sản của vợ chồng theo Luật HN&GD Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 102.

- Với đối tượng là tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung. Theo đó, vợ chồng có thể thỏa thuận về việc coi một tài sản nào đó là tài sản chung. Tuy nhiên, quy định này không làm rõ có phải là “tài sản riêng được nhập vào tài sản chung” theo Điều 46 Luật HN&GD năm 2014 hay không, vì vậy tạo khoảng trống giải thích và thiếu thống nhất trong thực tiễn.

- Với đối tượng là quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng. Thực chất, loại tài sản này không cần thiết phải đưa vào quy định khi có thể được xếp vào một trong các loại tài sản đã được liệt kê trước đó. Chính vì vậy, việc thiết kế quy định này trong Điều 33 Luật HN&GD năm 2014 làm cho điều luật trở nên cồng kềnh, không đảm bảo tính logic.

1.2. Về chủ thể của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là bên tặng cho

Khác với các hợp đồng tặng cho tài sản thông thường, bên tặng cho có thể là cá nhân, pháp nhân thì chủ thể của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể là hai cá nhân và họ có tư cách là vợ chồng hợp pháp của nhau. Người được coi là có vợ, chồng hợp pháp thuộc một trong ba trường hợp sau đây:

- Người đã kết hôn với người khác theo đúng quy định của pháp luật về HN&GD và chưa ly hôn hoặc không có sự kiện vợ (chồng) của họ chết hoặc vợ (chồng) của họ không bị tuyên bố là đã chết;

- Người xác lập quan hệ vợ chồng với người khác trước ngày 03/01/1987 mà chưa đăng ký kết hôn và chưa ly hôn hoặc không có sự kiện vợ (chồng) của họ chết hoặc vợ (chồng) của họ không bị tuyên bố là đã chết;

- Người đã kết hôn với người khác vi phạm điều kiện kết hôn theo quy định của Luật HN&GD nhưng đã được Tòa án công nhận quan hệ hôn nhân bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và chưa ly hôn hoặc không có sự kiện vợ (chồng) của họ chết hoặc vợ (chồng) của họ không bị tuyên bố là đã chết¹⁰.

Tại thời điểm tặng cho tài sản chung, năng lực chủ thể của bên tặng cho là cả vợ và chồng

¹⁰ Khoản 4 Điều 2 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2016 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật HN&GD.

đều không ở trong tình trạng là người chưa thành niên; người mất năng lực hành vi dân sự; người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Ngoài ra, do bản chất của hình thức sở hữu chung hợp nhất, cả vợ và chồng đều là đồng chủ sở hữu đối với toàn bộ tài sản mà không phân chia thành phần riêng biệt. Vì vậy, việc tặng cho chỉ có hiệu lực khi có sự thống nhất ý chí của cả hai bên hoặc khi một bên được bên còn lại ủy quyền hợp pháp. Điều này cũng được nhấn mạnh hơn nữa khi yêu cầu việc tặng cho phải có sự thỏa thuận bằng văn bản trong trường hợp tài sản chung của vợ chồng được tặng cho là bất động sản; động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu; tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình theo quy định tại Điều 35 Luật HN&GD năm 2014. Trong số những loại tài sản trên, tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình hiện vẫn chưa được hướng dẫn một cách cụ thể nên gây ra nhiều khó khăn trong việc áp dụng quy định này. Ngoài ra, với những tài sản như tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán, động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì người vợ hoặc chồng đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán hoặc người trực tiếp chiếm hữu động sản có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến những tài sản đó¹¹.

Thực tiễn cho thấy, nhiều trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở chỉ đứng tên một người nhưng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân vẫn được coi là tài sản chung; khi một bên tự ý ký hợp đồng tặng cho, người còn lại yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, dẫn đến tranh chấp rất phức tạp. Điều này có thể được minh họa qua vụ án sau đây:

Tóm tắt vụ việc: Cụ O và cụ N chung sống từ năm 1958, có 6 người con, khai phá 10.000m² đất (năm 1973) nhưng giấy chứng nhận năm 1994 đứng tên cụ N. Năm 2011, cụ N lập hợp đồng tặng cho toàn bộ ba thửa đất cho con trai là ông D và chuyển nhượng một phần cho ông I. Sau khi hai cụ qua đời, bà C khởi kiện đòi hủy hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận của ông D, cho rằng đất là tài sản chung. Bản án sơ thẩm số 87/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 không chấp nhận yêu cầu của bà C. Bản án phúc thẩm số 75/2021/DS-PT ngày 08/4/2021 sửa án: Tuyên hợp đồng tặng cho ngày 08/8/2011 vô hiệu; xác định diện tích tại

¹¹ Điều 32 Luật HN&GD năm 2014.

thừa 141 là tài sản chung của cụ O, cụ N; và kiến nghị cơ quan đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận theo quy định¹².

Trong vụ việc trên, nguồn gốc của tài sản là từ phần đất hai cụ khai phá trong thời kỳ hôn nhân (quan hệ vợ chồng được xác lập từ năm 1958) nên tài sản này được xác định là tài sản chung thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng của cụ N không làm thay đổi bản chất của loại tài sản này. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 03 thửa đất cho anh D phải có sự thỏa thuận của vợ chồng. Việc thiếu ý chí của cụ O được Tòa án xác định là vi phạm điều kiện hiệu lực về chủ thể, dẫn đến giao dịch vô hiệu, dù hợp đồng đã được công chứng và bên được tặng cho sau đó đã được cấp giấy chứng nhận. Phán quyết của Tòa án trong trường hợp này không phải là không có căn cứ nhưng lại vô hình chung đã làm suy giảm niềm tin vào giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng và giao dịch đã được công chứng.

1.3. Về thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng

Việc xác định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng phải dựa trên hình thức của loại hợp đồng này. Cụ thể:

- Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu.

Do không có quy định hình thức bắt buộc nên đây là trường hợp được Điều 458 BLDS năm 2015 cho phép có thể xác lập dưới bất cứ hình thức nào như lời nói, văn bản, hành vi. Việc không bắt buộc phải lập thành văn bản trong các giao dịch này nhằm tạo sự linh hoạt, phù hợp với đời sống hằng ngày, đồng thời giảm bớt gánh nặng thủ tục cho các giao dịch có giá trị nhỏ.

- Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu, bất động sản.

Theo khoản 2 Điều 458 BLDS năm 2015, tài sản tặng cho là động sản phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Đối với tài sản tặng cho là bất động sản, Điều 459 BLDS năm 2015

quy định hợp đồng tặng cho phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và có hiệu lực từ thời điểm đăng ký nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản. Yêu cầu về hình thức nghiêm ngặt này xuất phát từ giá trị kinh tế lớn và tầm quan trọng pháp lý của những loại tài sản này, đồng thời nhằm bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia giao dịch và tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho việc chuyển nhượng quyền sở hữu. Việc chứng thực hoặc công chứng hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng trong trường hợp này không chỉ đơn thuần là thủ tục hành chính mà còn giúp đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 35 Luật HN&GD năm 2014 khi định đoạt bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu thuộc khối tài sản chung của vợ chồng.

Tùy theo hình thức của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng mà thời điểm có hiệu lực được xác định tương ứng, bao gồm:

- Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu.

Theo khoản 1 Điều 458 BLDS năm 2015, hợp đồng tặng cho động sản không phải đăng ký quyền sở hữu có hiệu lực kể từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản, trừ khi các bên có thỏa thuận khác. Như vậy, đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng mà đối tượng là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, hiệu lực thường gắn liền với việc giao nhận tài sản, tức là nếu bên tặng cho chưa chuyển giao tài sản thì hợp đồng không có giá trị¹³. Khi cả hai vợ chồng cùng thống nhất ý chí và thực hiện việc bàn giao động sản, hợp đồng được coi là có hiệu lực ngay tại thời điểm này. Điểm đặc thù ở đây là mặc dù BLDS cho phép sự linh hoạt về hình thức (có thể bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể), nhưng do đây là tài sản chung hợp nhất, sự đồng thuận của cả hai vợ chồng hoặc sự ủy quyền hợp pháp của một bên cho bên kia là điều kiện bắt buộc, trừ trường hợp quy định tại Điều 32 Luật HN&GD năm 2014 như đã phân tích. Nếu thiếu sự đồng thuận này, hợp đồng sẽ không đáp ứng điều kiện về chủ thể định đoạt và có nguy cơ bị tuyên vô hiệu.

¹² Chu Thanh Tùng (2023), *Cần áp dụng Án lệ 03 để công nhận một phần quyền sử dụng đất tranh chấp cho người con*, <https://tapchitoaan.vn/can-ap-dung-an-le-03-de-cong-nhan-mot-phan-quyen-su-dung-dat-tranh-chap-cho-nguoi-con8915.html>.

¹³ Nguyễn Minh Tuấn (chủ biên), *Bình luận khoa học BLDS của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2016, tr. 672.

- Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu, bất động sản.

Theo khoản 2 Điều 458 BLDS năm 2015, đối với động sản mà pháp luật có quy định đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Đồng thời, Điều 459 Bộ luật này quy định hợp đồng tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, trừ trường hợp là bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hiệu lực được tính từ thời điểm chuyển giao tài sản. Do đó, với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng mà đối tượng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu, hiệu lực của hợp đồng không chỉ dừng ở thời điểm ký kết văn bản hay công chứng, chứng thực, mà còn phụ thuộc vào thủ tục đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu tài sản chung được tặng cho của vợ chồng là bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hiệu lực pháp luật cũng chỉ được tính từ thời điểm chuyển giao tài sản. Tương tự, khi tặng cho tài sản như ô tô, tàu thuyền, máy bay là động sản có đăng ký thì hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực từ thời điểm hoàn tất thủ tục sang tên tại cơ quan quản lý chuyên ngành.

Sự phân biệt này phản ánh tính hợp lý trong việc điều chỉnh các loại tài sản có giá trị và mức độ rủi ro khác nhau. Tuy nhiên, quy định tại khoản 2 Điều 458 và Điều 459 BLDS năm 2015 đã gây ra mâu thuẫn với quy định của các văn bản pháp luật khác. Ví dụ, khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023 xác định hợp đồng về nhà ở nói chung, hợp đồng tặng cho nhà ở là tài sản chung của vợ chồng nói riêng sẽ có hiệu lực ngay từ khi được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác mà không cần phải hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên. Quy định chồng chéo này khiến cho thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho bất động sản trở nên thiếu rõ ràng, dễ dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau giữa các cơ quan xét xử và quản lý nhà nước.

Hiện nay, Án lệ số 52/2021/AL ra đời chính là minh chứng sinh động cho mâu thuẫn nói trên. Trong vụ việc, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được lập đúng hình thức và có chứng thực, nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký do vướng mắc hành chính; sau khi người tặng cho qua đời, các bên tranh chấp về

hiệu lực hợp đồng. Nếu áp dụng cứng nhắc Điều 459 BLDS năm 2015 thì hợp đồng chưa có hiệu lực vì chưa đăng ký, trong khi tinh thần của Luật Nhà ở lại công nhận hiệu lực ngay từ thời điểm công chứng, chứng thực. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã lựa chọn hướng bảo vệ ý chí của người tặng cho, công nhận hiệu lực hợp đồng trong trường hợp trở ngại khách quan, qua đó gián tiếp khẳng định sự bất cập và thiếu thống nhất giữa hai đạo luật. Đây cũng là cơ sở đặt ra yêu cầu cần sửa đổi, hài hòa hóa quy định pháp luật để bảo đảm sự rõ ràng và đồng bộ trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho bất động sản.

Trước đó, Án lệ số 03/2016/AL cũng đã giải quyết một tình huống cho thấy trong thực tiễn xét xử, Tòa án không chỉ căn cứ vào hình thức công chứng, chứng thực hay đăng ký, mà còn xem xét đến ý chí tặng cho và việc thực hiện thực tế. Trong vụ việc, cha mẹ đã để vợ chồng người con sử dụng đất ổn định, xây nhà kiên cố và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định đây là căn cứ để công nhận hiệu lực của việc tặng cho, từ đó coi quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng. Điều này cho thấy, thời điểm có hiệu lực của việc tặng cho bất động sản trong thực tế xét xử không chỉ phụ thuộc vào thủ tục đăng ký mà còn gắn với việc thực hiện ý chí tặng cho và hành vi quản lý, sử dụng tài sản một cách công khai, ổn định.

Tương tự như vậy, việc xác định thời điểm có hiệu lực đối hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu cũng gặp khó khăn khi có mâu thuẫn giữa quy định tại khoản 2 Điều 458 BLDS năm 2015 với các văn bản pháp luật khác. Có thể kể đến là quy định về hồ sơ đăng ký sang tên xe tại điểm d khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 16 Thông tư số 79/2024/TT-BCA ngày 15/11/2024 của Bộ Công an quy định về cấp, thu hồi chứng nhận đăng ký xe, biển số xe cơ giới, xe máy chuyên dùng chỉ quy định là “chứng từ chuyển quyền sở hữu xe theo quy định”. Thiết nghĩ, trong trường hợp tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu, việc đăng ký chỉ là thủ tục hành chính nhằm cập nhật hồ sơ, quản lý và truy xuất nguồn gốc. Hoạt động này trong nhiều trường hợp khá mất thời gian và không thể làm phát sinh hay mất hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng.

Quyền sở hữu giữa các bên được xác lập theo hợp đồng nên phải được lập thành văn bản (và thời điểm có hiệu lực là khi bên sau cùng ký vào văn bản). Điều này là hoàn toàn cần thiết và phù hợp khi thủ tục đăng ký cũng cần đến văn bản chuyển quyền sở hữu này. Việc đăng ký trong trường hợp này chỉ bảo đảm tuân thủ pháp luật về quản lý nhà nước.

2. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật

Để khắc phục được những hạn chế, vướng mắc nêu trên, tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng như sau:

Thứ nhất, về đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng

Tác giả cho rằng cần hoàn thiện quy định về xác định tài sản chung của vợ chồng nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong việc xác định đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng. Theo đó, khoản 1 Điều 33 Luật HN&GD năm 2014 cần được sửa đổi, bổ sung như sau:

- Với quy định về loại tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời gian hôn nhân. Loại tài sản này cần được xác định bao gồm tài sản hình thành từ lao động, hoạt động sản xuất - kinh doanh; công việc chuyên môn - nghiệp vụ, các giao dịch dân sự xác lập quyền sở hữu; hoặc nhờ, thuê người khác tạo ra theo quy định của pháp luật;

- Với quy định về tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung. Loại tài sản này cần được xác định cụ thể là: Tài sản riêng mà vợ chồng có thỏa thuận bằng văn bản để nhập vào khối tài sản chung, kể từ thời điểm thỏa thuận có hiệu lực.

- Bỏ quy định về quyền sử dụng đất trong khoản 1 Điều 33 Luật HN&GD năm 2014.

Thứ hai, về chủ thể của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là bên tặng cho

Để đảm bảo việc áp dụng pháp luật thống nhất khi xác định ý chí của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng thông qua các trường hợp phải có thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng khi tặng cho tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật HN&GD năm 2015, cần bổ sung thêm khoản 3 trong quy định này như sau:

“3. Tài sản tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình là tài sản mà thu nhập từ tài sản đó chiếm từ 50% trở lên tổng thu nhập gia đình trong 12 tháng liền kề hoặc là nguồn thu nhập ổn định duy nhất của gia đình.”

Mặt khác, cũng có thể tính đến phương án chuyển quy định tại khoản 3 Điều 35 vừa kiến nghị bổ sung lên Điều 3 phần giải thích từ ngữ, để áp dụng thống nhất trong toàn bộ Luật HN&GD.

Ngoài ra, hiện nay pháp luật Việt Nam đã có khung pháp lý về kết nối và chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan nhà nước thông qua Nghị định số 278/2025/NĐ-CP ngày 22/10/2025 của Chính phủ quy định về kết nối và chia sẻ dữ liệu bắt buộc giữa các cơ quan thuộc hệ thống chính trị, và Nghị định số 194/2025/NĐ-CP ngày 03/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu quốc gia, kết nối và chia sẻ dữ liệu, dữ liệu mở phục vụ giao dịch điện tử của cơ quan nhà nước. Trước đó, Nghị định số 07/2025/NĐ-CP ngày 09/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực hộ tịch, quốc tịch, chứng thực đã cụ thể hóa việc kết nối giữa Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, quy định bắt buộc cơ quan đăng ký hộ tịch phải tra cứu thông tin về tình trạng hôn nhân của công dân thông qua hệ thống liên thông khi giải quyết các thủ tục đăng ký khai sinh và kết hôn. Tuy nhiên, trong lĩnh vực đăng ký và quản lý tài sản, đặc biệt là bất động sản, mặc dù đã có Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đang được xây dựng và đang trong giai đoạn “làm sạch dữ liệu”, pháp luật hiện hành vẫn chưa có quy định bắt buộc ghi tên cả hai vợ chồng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng. Điều này dẫn đến tình trạng Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một người mặc dù về bản chất pháp lý, tài sản đó là tài sản chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của cả hai vợ chồng theo quy định tại Điều 33 Luật HN&GD năm 2014. Sự không tương thích giữa thực tế pháp lý và hình thức thể hiện trên giấy tờ này gây khó khăn lớn cho bên thứ ba khi tham gia giao dịch, bởi họ không thể biết được tài sản có phải là tài sản chung hay không chỉ bằng cách xem Giấy chứng nhận, từ đó dễ dẫn đến việc không nhận thức được nghĩa vụ phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng khi giao dịch theo quy định tại Điều 35 Luật HN&GD năm 2014, gây ra tranh chấp phức tạp về sau.

Do vậy, cần bổ sung quy định bắt buộc cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai, khi cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử để xác minh tình trạng hôn nhân của người yêu cầu cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm hình thành tài sản. Trong trường hợp xác định tài sản là tài sản chung của vợ chồng, Giấy chứng nhận phải ghi tên cả hai vợ chồng với tư cách đồng chủ sở hữu, phản ánh đúng bản chất pháp lý của chế độ sở hữu chung hợp nhất. Đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước thời điểm quy định mới có hiệu lực mà chỉ ghi tên một người nhưng tài sản thuộc sở hữu chung, cần có lộ trình để người dân tự nguyện hoặc bắt buộc (khi có giao dịch) điều chỉnh lại thông tin trên Giấy chứng nhận cho phù hợp với thực tế pháp lý. Việc ghi tên cả hai vợ chồng trên Giấy chứng nhận không chỉ minh bạch hóa thông tin về quyền sở hữu một cách trực quan và rõ ràng nhất, mà còn giúp bảo vệ quyền lợi của cả ba bên một cách hiệu quả. Theo đó, vợ/chồng được bảo đảm quyền đồng sở hữu không bị xâm phạm do một bên tự ý định đoạt tài sản chung, bên thứ ba thiện chí nhận biết ngay từ đầu về tính chất chung của tài sản và nghĩa vụ phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng khi tham gia giao dịch, và các tổ chức hành nghề công chứng có căn cứ cụ thể, rõ ràng để thực hiện đầy đủ trách nhiệm thẩm tra và yêu cầu sự có mặt hoặc văn bản uỷ quyền của cả hai bên trước khi công chứng các giao dịch liên quan đến bất động sản.

Thứ ba, về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng

Tác giả cho rằng cần hoàn thiện quy định về xác định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, tránh tình trạng “treo” quyền, đồng thời vẫn bảo đảm chức năng công khai của hoạt động đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và bảo vệ người thứ ba ngay tình. Với việc sửa đổi này, hiệu lực của hợp đồng và quyền sở hữu tài sản của bên được tặng cho (trong đó có quyền chuyển giao tài sản được tặng cho sang một chủ thể khác) sẽ được phân tách với nhau, qua đó giảm tranh chấp và nâng cao tính dự đoán trong áp dụng pháp luật. Cụ thể như sau:

- Sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 458 BLDS năm 2015 theo hướng:

“2. Đối với động sản phải đăng ký quyền sở hữu, hợp đồng tặng cho phải được lập thành văn bản và có hiệu lực từ thời điểm bên

sau cùng ký vào văn bản đó. Thời điểm phát sinh quyền sở hữu tài sản của bên được tặng cho là thời điểm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

- Sửa đổi, bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 459 BLDS năm 2015 như sau:

“2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực giữa các bên kể từ thời điểm được công chứng hoặc chứng thực. Thời điểm phát sinh quyền sở hữu tài sản của bên được tặng cho là thời điểm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thời điểm phát sinh quyền sở hữu tài sản của bên được tặng cho là thời điểm chuyển giao tài sản.”

Kết luận

Hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là giao dịch đặc thù vì gắn với sở hữu chung của vợ chồng, nên việc xác định đúng đối tượng, chủ thể, hình thức và thời điểm có hiệu lực là điều kiện quyết định tính an toàn pháp lý. Phân tích cho thấy pháp luật hiện hành vẫn còn điểm chưa rõ ràng hoặc chồng chéo nên dẫn tới nhiều cách hiểu khác nhau trong thực tiễn. Trên cơ sở đó, bài viết kiến nghị hoàn thiện pháp luật theo hướng minh định tiêu chí xác định tài sản chung, làm rõ các trường hợp cần sự đồng thuận bằng văn bản của vợ chồng và tách bạch thời điểm hợp đồng có hiệu lực với thời điểm phát sinh quyền sở hữu của chủ thể. Việc sửa đổi đồng bộ sẽ nâng cao khả năng dự đoán, bảo vệ quyền lợi các bên và giảm tranh chấp trong áp dụng pháp luật về vấn đề này./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Án lệ số 52/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25/11/2021 về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất;

2. Lê Thị Giang, *Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam - Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2022;

3. Nguyễn Thị Lan (chủ biên), *Chế độ tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2024;

4. Nguyễn Minh Tuấn (chủ biên), *Bình luận khoa học BLDS của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015*, Nxb. Tư pháp, 2016;

5. Chu Thanh Tùng (2023), *Cần áp dụng Án lệ 03 để công nhận một phần quyền sử dụng đất tranh chấp cho người con*, <https://tapchitoaan.vn/can-ap-dung-an-le-03-de-cong-nhan-mot-phan-quyen-su-dung-dat-tranh-chap-con-nguoi-con8915.html>;

6. Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam (Tập II)*, Nxb. Tư pháp, 2022.